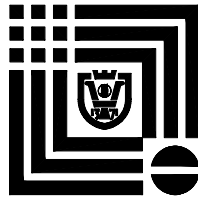


Просторно и урбанистичко планирање
Пројектовање
Инжењеринг
Уређење грађевинског земљишта



ДИРЕКЦИЈА
ЗА УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊУ
КРУШЕВАЦ ЈП

37000 КРУШЕВАЦ ул. Косанчићева 5, телефон 037/421-979, 442 - 245

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА
"ТРГ КОСТУРНИЦА-СЕВЕР" У КРУШЕВЦУ

Крушевац,
јули, 2012.г.

ПРЕДМЕТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, на основу одлуке
Скупштине града Крушевца, бр. 350-637/10 од
27.12.2010.г.

НАЗИВ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА
"ТРГ КОСТУРНИЦА-СЕВЕР" У КРУШЕВЦУ

ИНВЕСТИТОР: ГРАД КРУШЕВАЦ

ОБРАЂИВАЧ: ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊУ
КРУШЕВАЦ ЈП, Косанчићева 5, 37000 Крушевац

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ: ДАНИЦА ДЕЉАНИН, _____
дипл.инж.арх.

САРАДНИК ИЗРАДЕ: ГОРДАНА НЕДЕЉКОВИЋ, _____
дипл.инж.арх

УЧЕСНИЦИ НА ИЗРАДИ: АЛЕКСАНДАР ЦЕКИЋ, _____
дипл.инж.грађ.

ДРАГОСЛАВ РАДОЈЕВИЋ, _____
дипл.инж.ел.

ЗВОНИМИР ИГЊАТОВИЋ, _____
дипл.инж.грађ.

ПРЕДРАГ АРСИЋ, _____
дипл.инж.саоб.

МИОДРАГ ШЉИВИЋ, _____
дипл.маш.инж.

ЈАСМИНА МИЈАТОВИЋ, _____
дипл.инж.пејз.арх.

МР АСЕН МАНОИЛОВ, _____
дипл.инж.п.п.з.

ДЕЈАН ТЕРЗИЋ, _____
геод.инж.

В.Д. ДИРЕКТОРА:
РАДМИЛО НИКОЛИЋ, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ :

Текстуални део:

А. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

- 1.1. Положај и граница подручја које се уређује Планом детаљне регулације
- 1.2. Правни и плански основ за израду Плана детаљне регулације
- 1.3. Извод из ГП-а Крушевац
- 1.4. Подаци, услови и друга документација значајна за израду Плана
- 1.5. Анализа катастарских планова и подлога за израду Плана

2. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПРОСТОРА

- 2.1. Природне карактеристике подручја
 - 2.1.1 Геоморфолошке карактеристике
 - 2.1.2 Хидролошке карактеристике тла
- 2.2. Постојећа намена површина са поделом на урбанистичке блокове према урбанистичким показатељима и карактеристикама
- 2.3. Постојеће површине јавне намене
- 2.4. Постојеће стање саобраћаја, комуналне инфраструктуре и зеленила
 - 2.4.1 Саобраћај
 - 2.4.2 Комунална инфраструктура
 - 2.4.3 Зелене површине
- 2.5. Преглед заштићених објеката, споменика културе и природе

3. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

- 3.1. Циљеви уређења и изградње

Б. ПЛАНСКИ ДЕО

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

- 4.1. Концепција уређења подручја Плана
- 4.2. Планирана претежна намена и биланс површина према урбанистичким целинама
- 4.3. Услови уређења и изградње површина и објеката јавне намене
 - 4.3.1. Регулација мреже саобраћајних површина са нивелацијом терена
 - 4.3.2. Попис парцела за површине јавне намене
- 4.4. Услови уређења и изградње комуналне инфраструктуре
 - 4.4.1. Хидротехника
 - 4.4.2. Електроенергетика
 - 4.4.3. Телекомуникационе инсталације
 - 4.4.4. Снабдевање топлотном енергијом
- 4.5. Услови уређења планираних зелених површина
- 4.6. Заштита обухваћеног подручја
 - 4.6.1. Заштита културно грађитељског наслеђа
 - 4.6.2. Заштита природе
 - 4.6.3. Заштита животне средине
 - 4.6.4. Заштита од елементарних непогода
 - 4.6.5. Заштита од ратних разарања
 - 4.6.6. Заштита од пожара
- 4.7. Целине и зоне за даљу урбанистичку разраду

4.8. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом

4.9. Мере енергетске ефикасности изградње

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1 Општа правила градње

5.2 Посебна правила градње

5.2.1 Посебна правила градње за целину А

5.2.2 Посебна правила градње за блок Б1

5.2.3 Посебна правила градње за подблок Б2а

5.2.4 Посебна правила градње за подблок Б2б

5.2.5 Посебна правила градње за блок Б3

5.2.6 Посебна правила градње за блок Ц1

5.2.7 Посебна правила градње за блок Ц2

5.2.8 Посебна правила градње за блок Ц3

5.3 Правила урбанистичке парцелације

В. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

6. СМЕРНИЦЕ

6.1. Посебне смернице за спровођење

6.2. Интервенције на постојећим објектима до привођења намене планиране планом

Графички прилози:

1. Извод из ГП-а Крушевац 2021 (Сл. лист Општине Крушевац 04/05)	1:10000
2. Постојеће стање	1:500
3. План намене површина са композиционим решењем	1:500
4. План парцелације	1:500
5. План саобраћајница са регулацијом и нивелацијом	1:500
6. План регулације површина јавне намене	1:500
7. План електроенергетике	1:500
8. План ТК мрежа	1:500
9. План хидротехничких инсталација	1:500
10. План енергетског снабдевања	1:500

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

1.1 Положај и граница подручја које се уређује Планом детаљне регулације

Подручје обухваћено Планом, налази се јужно у односу на централни градски простор и представља контактну зону просторног завршетка центра града - три трга (Трг мира, Трг косовских јунака, Трг расинских партизана), у урбанистичкој зони 7 по ГП-у Крушевац 2021 (Сл. лист Општине Крушевац 04/05). Намена простора у највећем делу ове урбанистичке зоне је становање.

План детаљне регулације стамбено-пословног комплекса "Трг костурница-север" у Крушевцу, ради се за простор обухваћен између улица: Трг костурница, Поручника Божићара, Душанове, Видовданске и слепим краком улице Доситејево.

Укупна површина комплекса обухваћеног Планом износи приближно 6.50 ха.

Катасарске парцеле обухваћене Планом припадају Катастарској општини Крушевац.

1.2. Правни и плански основ за израду Плана

Правни основ

- Закон о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.72/09, 81/09-испр., 64/2010-одлука УС и 24/2011)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената (Сл.гласник РС бр. 31/10, 69/10 и 16/2011)
- Одлука о изради Плана детаљне регулације бр. 350-637/10 од 27.12. 2010.г.

Плански основ

- Генерални план Крушевац 2021 (Сл.лист Општине Крушевац бр.04/05)

1.3. Извод из ГП-а Крушевац

Просторни обухват Плана је према Генералном плану Крушевац 2021, дефинисан кроз урбанистичку зону 7. Разнородност садржаја је карактеристика ове урбанистичке зоне са преовладавајућом наменом становање. Планирана намена за предметно подручје је мешовита намена – комерцијалне, пословне и туристичке природе са становањем, као и блок намењен породичном и вишепородичном становању средњих густина од 100 до 200 становника по хектару. Основни урбанистички показатељи за ове намене су:

- ▲ мешовита намена – спратност објеката од П+4 до П+6, индекс заузетости до 60%, индекс искоришћености до 3, густина становања од 150 до 300ст/ха, 1 паркинг место по стану, и потребан број паркинг места према врсти делатности, слободне површине мин 10м2/становнику
- ▲ породично и вишепородично становање средњих густина - спратност објеката од П+2 до П+3, индекс заузетости до 50%, индекс искоришћености од 0.8 до 1.6, густина становања од 100 до 200ст/ха, 1,5 паркинг место по стану, слободне површине мин 20м2/становнику

1.4. Подаци, услови и друга документација значајна за израду Плана

За израду Плана детаљне регулације (у току израде Концепта Плана детаљне регулације) прикупљени су услови надлежних органа и организација и подаци о постојећем стању, и то:

- ЈП Водовод - Крушевац, бр. 2468/2 од 09.08.2011.год.
- Електродистрибуција Крушевац – Крушевац, бр. 5963 од 19.07.2011.год. и бр.5963/1 од 16.09.2011.
- МУП Крушевац – Сектор за ванредне ситуације – Одсек у Крушевцу, 07/19 број 217-137/11 од 07.07.2011. год.
- Телеком Србија – Дирекција за технику ИЈ Крушевац– Служба за оперативну подршку, бр. 5423-209516/1-1 од 11.07.2011. год. и бр.209516/3 од 18.08.2011.

Друга документација која је коришћена и од значаја је за израду овог плана:

- Правна регулатива - важећи закони, правилници и други прописи који се односе на ову област
- Плански документи вишег реда као плански основ за израду Плана - Генерални план Крушевац 2021 (Сл.лист Општине Крушевац бр.04/05)
- Урбанистичка документација израђена у предходном периоду
-ДУП Трг расинских партизана (Међуопштински сл. Лист Крушевац бр.74/79)
-Урбанистички пројекат Трг расинских партизана блок 1 (Међуопштински сл. Лист Крушевац бр.3/91)

1.5. Анализа катастарских планова и подлога за израду Плана

У складу са чл. 40 Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.72/09, 81/09-испр., 64/2010-одлука УС и 24/2011) о врсти и начину прибављања катастарских подлога за потребе израде планске документације извршено је прибављање подлога.

Геодетска подлога за израду предметног Плана је катастарско топографски план са катастром водова подземних инсталација, који је израдила овлашћено предузеће за обављање такве врсте делатности. Катастарско топографски план је оверен од стране Републичког геодетског завода – СКН Крушевац.

Катастарско топографски план је достављен у аналогном и дигиталном облику на ЦД-у број ЛХ3178МИ08075678Д1 и ИФПИАА02.

2. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПРОСТОРА

2.1. Природне карактеристике подручја

2.1.1 Геоморфолошке одлике

Терен, односно земљиште обухваћено Планом је релативно равно са благим падом према истоку и североистоку. Изражен нагиб земљишта је у зони Кошијског потока – до 5 %. Надморска висина креће се од коте 161.00 до коте 157.00м.

Доминатни ветрови се јављају из правца исток-југоисток, северозапад и југ.

2.1.2 Хидролошке карактеристике тла

Посматрани реон припада сливу Кошијског потока. Хидролошка карактеристика тла је мале пропустљивости па се површинска вода која понире задржава врло близу површине терена. Испод овог површинског слоја на дубини од 3.5 до 4.0м (у непосредној близини Кошијског потока) нађен је шљунковити колектор подземне воде

Локација је са сеизмолошког аспекта у зони 8. степена сеизмолошког интензитета по Меркалијевој скали. Обзиром на услове тла и интензитет потреса неопходно је утврђивати тзв сеизмички ризик за сваки објекат посебно.

2.2. Постојећа намена површина са поделом на урбанистичке блокове према урбанистичким показатељима и карактеристикама

Затечена грађевинска структура објеката у обухвату Плана јасно указује на непостојање у доследности спровођења основних урбанистичких правила понашања у простору. Тако се у овом простору јасно издвајају целине чија је реализација започета на основу урбанистичког плана (претходно важећег) и стихијска изградња објеката (углавном намењена вишепородичном становању) на појединачним катастарским парцелама. Надградња постојећих објеката намењених вишепородичном становању без остварених капацитета за неопходан број нових паркинг места.

Такозвани "катастарски урбанизам" учинио је да урбанистичка правила примењена на микро локацији (једној катастарској парцели) условљавају урбанистичко планирање урбаних градских целина. Постојеће стање не дозвољава формирање урбане матрице

израдом урбанистичког плана већ захтева да се урбанистички план прилагоди и прихвати изнуђено решење у простору.

Урбанистичка целина А

Претежна намена у оквиру целине - стамбено-пословна намена,

Постојећа грађевинска структура представља започету реализацију претходно утврђеног урбанистичког концепта који је разрађен кроз одговарајући урбанистички план. Пре свега реализована вишеспратница спратности Су+П+8+Пк намењена становању у крајње северозападном делу блока, као и пословни објекти комерцијалне намене уз улицу Доситејеву.

У крајње југоисточном делу уз улицу Поручника Божидара постојећи објекти лошијег бонитета користе се у пословно трговинске намене. У непосредном контакту са овим објектима је и пар стамбених објеката ниске спратности.

Реализација концепта уређеног урбанистичког блока типа непрекинути низ, што је уобичајена организација у зонама реконструкције у централним урбаним и пословним зонама, девастирана је изградњом стамбено - пословног објекта спратности По+П+7, организованог као слободностојећи објекат. Хоризонтални габарит објекта својим волуменом има одређен неповољан утицај на простор у непосредном окружењу, а самим тим и намеће будућа "принудна решења".

Табела 1 - Биланс површина – постојеће стање

Урбанистички блок	НАМЕНА	Површина блока (ари)	БГП (m ²) Σ	БРГП (m ²) Σ	БРГП (m ²) постојеће СТАМБ	БРГП (m ²) постојеће ПОСЛОВНО	Број домаћинстава	Степен изграђености	Степен заузет. %.	спратност
А	Мешовита намена	19235	4898	27400	22961	4439	287	1,42	25	До П+8

Урбанистичка целина Б

Претежна намена у оквиру целине - стамбено-пословна намена,

У крајњем северном делу блока, на углу улица Доситејева и Веце Корчагина реализован је прекинути низ вишеспратницама спратности По+П+12 и П+4. Уз улицу Мирка Цветковића реализоване су две вишеспратнице као слободностојећи објекти и то у западном делу спратности По+П+4 и у јужним делу спратности Су+П+3. Такође уз поменуту улицу реализована је и ТС 35KV. Остали део блока изграђен је слободностојећим објектима спратности П до П+1, намењених индивидуалном становању. Сви објекти индивидуалног становања су у лошем стању осим објеката уз улицу Мирка Цветковића и објеката реализованих у последњих пет година.

Постојеће слободне површине унутар блока иза објеката вишепородичног становања прекинутог низа се користе за паркирање у партеру.

Табела 2 - Биланс површина – постојеће стање

Урбанистички блок	НАМЕНА	Површина блока (ари)	БГП (m ²) Σ	БРГП (m ²) Σ	БРГП (m ²) постојеће СТАМБ	БРГП (m ²) постојеће ПОСЛОВНО	Број домаћинстава	Степен изграђености	Степен заузет. %.	Спратност
Б	Б1 Пословни стамбени блок	3000	1423	1520	1261	162	13	0,5	47	До Р+Пк
	Б2 Породично становање	12069	4570	7194	6094	1100	68	0,6	38	До Р+1+Пк

	БЗ	Вишепородично становање	4864	1825	10500	8975	1525	150	2,15	38	До Р+12
	Σ		19933	7818	19214	16330	2787	231	0.96	39	

Урбанистичка целина Ц

Претежна намена у оквиру целине - стамбена намена,

У крајњем северном делу, уз улицу Веце Корчагина и делом уз улицу Драгомира Гајића реализовани су објекти вишепородичног становања у непрекинутом низу. Приземни део свих објеката је пословање, док су остале етаже претежно намењене становању. Атрактивност локације и постојећи тренд условио је делимично претварање стамбеног простора на првом спрату у пословни простор. Вертикална регулатива објеката је неуједначена, тако да спратност објеката од запада према истоку је П+5, П, П+3 и П+4+Пк. Остали део блока је реализован релативно новијим објектима индивидуалног становања спратности од П до П+1+Пк.

Постојеће слободне површине унутар блока иза објеката вишепородичног становања непрекинутог низа се користе за паркирање у оквиру нелегалних гаража и паркинг простора у партеру.

Табела 3 - Биланс површина – постојеће стање

Урбанистички блок	НАМЕНА	Површина блока (ари)	БГП (m ²) Σ	БРГП (m ²) Σ	БРГП (m ²) постојеће СТАМБ	БРГП (m ²) постојеће ПОСЛОВНО	Број домаћинстава	Степен изграђености	Степен заузет. %.	Спратност	
Ц	Ц1	Пословно стамбени блок	2453	1122	1337	908	429	8	0,5	46	До Р+1
	Ц2	Породично становање	5024	2712	4688	4343	345	38	0,9	54	До Р+1+Пк
	Ц3	Вишепородично становање	5767	2222	9658	7676	1982	128	1,67	38	До Р+5
	Σ		13244	6056	15683	12927	2756	174	1.18	45	

2.3. Постојеће површине јавне намене

Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.72/09, 81/09-испр., 64/2010-одлука УС и 24/2011) дефинисане су површине јавне намене које чине јавне објекте и јавне површине.

Постојеће јавне површине у оквиру подручја обухваћеног Планом су постојеће саобраћајнице. У границама подручја обухваћеног Планом нема јавних објеката.

2.4. Постојеће стање саобраћаја, комуналне инфраструктуре и зеленила

2.4.1. Саобраћај

Простор обухваћен Планом оивичен је делом улице Видовданске, делом улице Душанове, делом улице Поручника Божицара, Тргом Костурница и слепим краком улице Доситејевоје.

Генералним планом улица Видовданска, улица Душанова и Трг костурница су дефинисане као делови примарне саобраћајне мреже, док су улице Бирчанинова, Поручника Божицара и XII пешадијски пук део секундарне саобраћајне мреже.

Све наведен примарне улице предстаљају ободне саобраћајнице за посматрани простор, којима се одвија транзитни саобраћај, а такође служе и за непосредан приступ до парцела корисника.

Све улице у обухвату Плана су са савременим коловозним застором. Кретање возила јавног градског превоза одвија се свим примарним саобраћајницама.

Бициклички саобраћај се одвија уз интегрално кретање са моторним саобраћајем. За кретање пешака делимично су изграђене посебне површине (тротоари, пешачке стазе и сл.).

На радијусима укрштања саобраћајница су делимично изграђене посебне рампе за повезивање тротоара коловоза, па је отежано кретање особа са посебним потребама.

Паркирање и гаражирање возила врши се на парцелама корисника, док је у улицама Видовданској, Бирчаниновој и Поручника Божидара заступљено паркирање на коловозу што је регулисано Решењем надлежног органа градске управе.

Нивелација

Постојеће нивелационо решење условљено је пре свега конфигурацијом терена, положајем објеката и постојећег каналисаног Кошијског потока.

Изграђене и недавно реконструисане саобраћајнице као и инфраструктура у оквиру истих (пре свега за одвођење атмосферске воде) условиле су коте подова приземља и тротоара контактних објеката и осталих садржаја.

Изражена денивелација између платоа Трга костурнице и улице XII пешадијски пук условљава и истовремено омогућава да објекти који су на парцелама које излазе на обе саобраћајнице могу имати улазе у објекте са различитих етажа.

2.4.2. Комунална инфраструктура

Хидротехничке инсталације

Водовод

Примарна водоводна мрежа у постојећим улицама које чине границу предметног Плана детаљне регулације, као и у саобраћајницама унутар граница плана је изграђена.

Распоред водова по улицама је следећи:

- у улици Веце Корчагина АЦЦ цеви Ø 200 mm
- у улици Поручника Божидара цеви ЛГØ 150 mm
- у улици Доситејевој ВПЛ Ø 200 mm
- у улици Бирчаниновој АЦЦ цеви Ø 80 mm
- у улици Мирка Цветковића ТПЕ цеви Ø 110 mm

Развод водова по улицама дат је у графичком прилогу и Претходним условима издатих од стране ЈКП Водовод Крушевац.

Мрежа има довољно капацитета за напајање новопланираних објеката, али је према условима водовода потребно извршити реконструкцију водоводне мреже од АЦЦ цеви у улицама Веце Корчагина и Бирчаниновој.

Водоводна мрежа дата је у графичком прилогу Р 1:500

Канализација

- Фекална канализација

На простору плана постоји изведена фекална канализациона мрежа у свим постојећим саобраћајницама. Димензије канализационе мреже су Ø 200 mm, а улици Мирка Цветковића је изграђен део примарног кошијског колектора градске канализационе мреже, димензија Ø 600 mm.

Канализациона мрежа у добром је стању и у потпуности испуњава садашње и будуће потребе.

Трасе и смерови падова дати су на графичком прилогу.

- Атмосферска канализација

На простору плана пролази траса регулисаног Кошијског потока, потковичасти профил у улици Мирка Цветковића.

У свим саобраћајницама је изграђена мрежа атмосферске канализације, сем у Бирчаниној улици.

Изведене деонице атмосферске канализације функционишу, али је потребно чишћење делимично запушених сливника.

Трасе атмосферске канализације дате су на графичком прилогу.

Електроенергетика

У границама предметног Плана постоји TS 35/10kV "ЦЕНТАР" снаге 8+12 MVA. Постојећи потрошачи, који се налазе у границама плана, напајају се електричном енергијом из TS 10/0,4kV : TS 10/0,4kV "Нова црква 2" снаге 2x630 kVA, TS 10/0,4kV, "Неимар" снаге 2x1000 kVA, TS 10/0,4kV "Војна" снаге 1x630 kVA и TS 10/0,4kV "Трг Расинских партизана" снаге 1x630 kVA.

Постојећа НН мрежа у границама плана изведена је кабловским и ваздушним водовима 1kV. Кабловски водови 10 kV, кабловски водови 1kV и ваздушни водови 1kV приказани су у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на катастарско топографском плану са подземним инсталацијама овереног од надлежног Републичког геодетског завода (као што је дато у графичком прилогу).

ТТ мрежа

У границама предметног Плана постоји ТТ мрежа, тј. водови који су приказани у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на катастарско топографском плану са подземним инсталацијама овереног од надлежног Републичког геодетског завода (као што је дато у графичком прилогу).

Снабдевање топлотном енергијом

Стамбени блок ТРГ КОСТУРНИЦА - север планиран је за снабдевање топлотном енергијом из градског топлификационог система, природног гаса и обновљивих извора енергије.

Градски топлификациони систем има изграђену вреловодну мрежу у улицама Видовданској, Доситејевој, Дванаести пешадиски пук и Тргу Костурница. Капацитет изграђених вреловода је већи од потреба стамбеног блока.

Дистрибутивна гасоводна мрежа "Спортски центар" за природни гас изграђена је на Тргу Костурница. Капацитет ДГМ-а је ограничен само на објекте који су у зони ДГМ-а.

2.4.3. Постојеће зелене површине

Постојеће уређене зелене површине појављују се искључиво као уређена дворишта у оквиру породичног становања.

2.5. Преглед заштићених објеката, споменика културе и природе

У границама обухвата плана не постоје заштићени објекти, као ни споменици културе и природе.

3. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

3.1. Циљеви уређења и изградње

Основни циљ:

- Остварење услова за реализацију садржаја планираних Генералним планом Крушевца 2021 као и усклађивање даљег урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама и елементима Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.72/09, 81/09-спр., 64/2010-одлука УС и 24/2011)

Остали циљеви су:

- Наставак реализација претходно започете на основу урбанистичког плана (претходно важећег)
- Потпуна реконструкција простора, стварање урбанистички правилног градског блока, изградњом непрекинутог низа
- Формирање нове хоризонталне регулације увођењем нове грађевинске линије
- Формирање уличног фронта у улици Поручника Божидара, који нуди атрактивне пословно услужне садржаје

- Одређивање правила за примену Плана путем дефинисања оптималних урбанистичких параметара, правила градње и одређивање локација за израду Урбанистичких пројеката
- Стварање услова за уређење и изградњу површина јавне намене, јавне објекте као и парцелацију јавних површина

Б. ПЛАНСКИ ДЕО

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

4.1. Концепција уређења подручја Плана

Концепт уређења простора определила је планирана намена, постојеће стање и реална потреба за формирањем градског простора који учествује у формирању новог градског трга.

Основни програмски елементи су произашли из наведених циљева па се могу свести на трансформацију овог простора, (обзиром на просторну позицију) где би путем остварења планираних садржаја, у коначном имало за циљ подизање урбаног нивоа планом третираног градског простора.

Намене које су преовлађујуће у постојећем стању, пословање, породично становање и вишепородично становање, трансформишу се променом типа изградње објеката, примењујући максимално дозвољене параметре којима се постиже најрационалнија искоришћеност простора за зону, тако да се:

- У урбанистичкој целини А – мешовита намена, формира непрекинути низ према улици Трг костурница и Поручника Божицара, ради стварања правилног урбанистичког блока, уз реализацију започете просторне композиције према улици Мирка Цветковића, изградњом слободностојећих вишеспратница. Унутрашњост блока третирају на начин који ће представљати секундарни део самог трга, те се у том смислу планира посебно партерно уређење.
- У урбанистичкој целини Б - породично и вишепородично становање, према улици Поручника Божицара и улици Бирчаниновој формира се непрекинуту низ, у осталом делу целине задржава се постојећа структура
- У урбанистичкој целини Ц – мешовита намена, формира се непрекинути низ на делу целине према улици Поручника Божицара и улици Драгомира Гајића, у осталом делу целине задржава се постојећа структура
- Планирана структура објеката у целини А учествује у формирању ободне фасаде будућег градског трга, са тенденцијом да се у овом низу кроз будућу архитектуру објеката омогући веза са унутрашњим простором целине.
- Тенденција је да се улица Поручника Божицара трансформише у нову пословну улицу, сублимирано кроз мешовиту намену у самим објектима, како би се добио виши урбани и архитектонски обликовани ниво.

4.2. Планирана намена и биланс површина

ПРОСТОР ОБУХВАТА ПЛАНА ПОДЛЕЖЕ УРБАНОЈ ОБНОВИ КОЈА ПОДРАЗУМЕВА ОБНАВЉАЊЕ, УРЕЂЕЊЕ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ИЗГРАЂЕНОГ ДЕЛА ГРАДА.

Подручје обухваћено Планом је подељено на следеће урбанистичке целине:

Урбанистичка целина А

Претежна намена у оквиру целине - мешовита намена,

Преовлађујућа намена у оквиру целине – вишепородично становање, пословање

Планирана намена објеката подразумева изградњу пословних објеката, стамбено - пословних и стамбених вишепородичних објеката. Дозвољене делатности су:

- комерцијалне, пословне и туристичке

Основни тип изградње објеката је непрекинути низ. Слободностојећи објекти су планирани у блоку који је оријентисан према улици Мирка Цветковића, намењени вишепородичним стамбено-пословним објектима укупне спратности По+П+6.

На постојећим пословним објектима у улици Доситејевој планирана је надградња укупне спратности објекта П+3, стамбено – пословне намене.

На осталим планираним структурама спратност објекта је од П+3 до П+6, што је дато на графичком прилогу.

Остали постојећи објекти се задржавају у постојећој хоризонталној и вертикалној регулацији, осим објекта на делу к.п.бр.1712 оријентисаном према улици Мирка Цветковића планираном за уклањање.

Планирана је изградња подземне гараже. Дата је могућност изградње у две или више етажа, оквирног капацитета 110 паркинг места по једној етажи, уз обавезу да се кров објекта искључиво користи као "проходни трг". Приступ гаражи обезбедити из улице Мирка Цветковића. Број подземних етажа за гаражу зависиће од геотехничких и хидротехничких услова локације.

На парцелама предвиђеним за гараже, дуж улице Мирка Цветковића (целина А), даје се могућност да инвеститор може да изгради гараже и са већим бројем гаражних места у односу на број потребних места за ту парцелу, тј.у две етаже са проходним партером, а путем заједничког финансирања, са надлежним ЈП за управљањем паркиралиштима на нивоу града или са другим инвеститором уколико ЈП не буде у могућности да учествује у изградњи. За наведене просторе обавезно је урбанистичка разрада путем доношења урбанистичких пројеката, којим ће се претходно решити број гаражних места и услови суфинансирања.*

Индекс заузетости на нивоу блока износи до 40%, са индексом изграђености до 2,8.

Подразумева се отварање пешачких и колских пролаза, на објектима у непрекинутим низовима у улици Трг Костурница и Поручника Божидара, ка унутрашњости целине кроз фасадну раван објекта у нивоу приземља, ради остваривања комуникације са унутрашњим делом целине, који се планира за озелењавање са партерним уређењем. Отварање ових пролаза омогућава узајамно повезивање два нова градска простора.

У зони изградње слободностојећих вишеспратница слободне површине намењену су искључиво функцији партерног уређења.

Површина неопходна за потребе паркирања обезбеђује се изван површине јавног пута у подземним етажама у оквиру сопствене парцеле.

Табела 4 - Биланс површина – планирано стање

урб. блок	намена	површина блока (ари)	БГП (м2) Σ	БРГП (м2) Σ	БРГП (м2) планирано СТАМ Б.	БРГП (м2) планирано ПОСЛ-ОВНО	Број до-маћинстава /нови/	степен изграђ.	степен заузет. %.	спратност
А	Мешовита намена	19235	7898	44741	38302	6439	478	2,8	40	до П+6

Урбанистичка целина Б

Претежна намена у оквиру целине - породично и вишепородично становање,

Преовлађујућа намена у оквиру целине – вишепородично становање

У складу са одредбама Генералног плана Крушевац 2021 ова просторна целина планирана је као блок за породично и вишепородично становање. У оквиру ове целине могућа је изградња објекта стамбене, стамбено-пословне и пословне намене.

Обзиром да на овом простору преовлађује релативно низак бонитет постојећег стамбеног фонда ниске спратности П и П+1 на уским дугачким парцелама, уз изузетак реализованих вишеспратница П+5 и П+4, на појединачним парцелама у периоду од претходних 5 година, као и низ слободностојећих породичних стамбених објекта уз улицу Мирка Цветковића, пла-

нира се урбанистичка реконструкција блока, са преовлађујућим типом изградње - непрекинути низ.

Ова целина је подељена на блокове и то:

Блок Б1 - преовлађујућа намена у блоку је пословно – стамбена, односно вишепородично становање са пословањем. Као **компатибилна намена** могућа је изградња објеката комерцијалне и туристичке намене – хостела и различите врсте услуга. Планирана је потпуна реконструкција блока. Није дозвољена изградња било које врсте производних објеката. Основни тип изградње у овом блоку је непрекинути низ као обавезујући тип изградње.

Подразумева се отварање пешачких и колских пролаза ка унутрашњости парцеле кроз фасадну раван објекта у нивоу приземља, ради остваривања комуникације са унутрашњим делом парцеле, који се планира за озелењавање са партерним уређењем.

Дозвољена спратност планираних структура је П+3. Забрањено је претварање таванског простора у корисне намене за становање или пословање. Евентуални волумен таванског простора могуће је користити искључиво као помоћне просторије (оставе, вешернице, простор за рекреацију за потребе корисника објекта, али не у комерцијалне сврхе).

Неопходан број гаражних односно паркинг места потребно је обезбедити у самом блоку тј. изван површине јавног пута у подземним етажама у оквиру сопствене парцеле.

Блок Б2 - преовлађујућа намена у блоку је стамбено-пословна, односно породично и вишепородично становање са пословањем. Као **компатибилна намена** могућа је изградња објеката комерцијалне намене и различите врсте услуга. Планирана је потпуна реконструкција блока према улици Бирчаниновој. Није дозвољена изградња било које врсте производних објеката.

Обавезно је уклањање свих објеката ван планиране површине за изградњу. Просторе ван површина за изградњу објеката неопходно је партерно уредити.

Подблок Б2-а

Основни тип изградње у овом подблоку је непрекинути низ као обавезујући тип изградње. Намена објеката је вишепородично становање. Дозвољена спратност планираних структура је П+3. Забрањено је претварање таванског простора у корисне намене за становање или пословање. Евентуални волумен таванског простора могуће је користити искључиво као помоћне просторије (оставе, вешернице, простор за рекреацију за потребе корисника објекта али не у комерцијалне сврхе).

Неопходан број гаражних односно паркинг места потребно је обезбедити у самом подблоку тј. изван површине јавног пута у партеру и подземним етажама у оквиру сопствене парцеле.

Подблок Б2-б

Основни тип изградње у овој целини је слободностојећи тип изградње. Намена објеката је породично становање. Могуће је пословање у приземним етажама. Дозвољена спратност планираних структура је П+2. Дозвољено је претварање таванског простора у корисне намене за становање на породичном објектима.

Промена типа изградње породичног у вишепородично становање захтева израду урбанистичког пројекта према посебним условима датим у правилима градње.

Неопходан број гаражних односно паркинг места потребно је обезбедити у самом подблоку тј. изван површине јавног пута у партеру и подземним етажама у оквиру сопствене парцеле.

Блок Б3 - преовлађујућа намена у блоку је пословно – стамбена, односно, вишепородично становање са пословањем. У односу на постојеће стање планира се искључиво уређење постојећих слободних површина. Постојећа изграђена структура задржава се у габаритима којима већ постоји.

Табела 6 - Биланс површина – планирано стање

	Намена	површина блока (ари)	БРП (м2) Σ	БРГП (м2) Σ	БРГП (м2) планирано СТАМБ.	БРГП (м2) планирано ПОСЛ-ОВНО	Број домаћинстава /нови/	степен изград.	степен заузет. %.	спратност	
Б	Б1	Пословно стамбени блок	3000	1200	4800	3600	1200	45	1,6	40	до П+3
	Б2а	Породично и вишепородично становање	6388	2555	10220	7665	2555	96	1.6	40	до П+3
	Б2б	Породично	2796	1118	3354	2236	1118	28	1.2	40	до П+2
	ТС		853	314	314	/	314	/	/	/	П
	Реализоване целине		979	341	1705	1364	341	21	/	/	Су+П+3
	Б3	Вишепородично становање	4864	1825	10500	8975	1525	150	2,15	38	до П+12

Урбанистичка целина Ц

Претежна намена у оквиру целине - мешовита намена,

Преовлађујућа намена у оквиру целине – вишепородично становање

У складу са одредбама Генералног плана Крушевац 2021 ова просторна целина планирана је као блок са мешовитом наменом. У оквиру ове намене могућа је изградња објеката комерцијалне, пословне и туристичке природе укључујући и породично и вишепородично становање као компатибилну намену. Ова целина је третирана знатно другачије у односу на целину "А" , иако су обе планиране као простори мешовите намене, обзиром на постојећу структуру, бонитет и ниво реализације објеката

Ова целина је подељена на блокове и то:

Блок Ц1 - превлађујућа намена у блоку је пословно – стамбена, (вишепородично становање са пословањем).

Као **компатибилна намена** могућа је изградња објеката комерцијалне и туристичке намене – хостела и различите врсте услуга. Планирана је потпуна реконструкција блока. Није дозвољена изградња било које врсте производних објеката. Основни тип изградње у овом блоку је непрекинути низ као обавезујући тип изградње.

Дозвољена спратност планираних структура је П+3. Забрањено је претварање таванског простора у корисне намене за становање или пословање. Евентуални волумен таванског простора могуће је користити искључиво као помоћне просторије (оставе, вешернице, простор за рекреацију за потребе корисника објекта, али не у комерцијалне сврхе).

Неопходан број гаражних односно паркинг места потребно је обезбедити у самом блоку тј. изван површине јавног пута у подземним етажама у оквиру сопствене парцеле.

Блок Ц2 - Преовађујућа намена објеката је породично становање. Могуће је пословање у приземним етажама. Основни тип изградње у овој целини је слободностојећи тип изградње.. Дозвољена спратност планираних структура је П+2. Дозвољено је претварање таванског простора у корисне намене за становање на породичном објектима.

Промена типа изградње породичног у вишепородично становање захтева израду урбанистичког пројекта према посебним условима дато у правилима градње.

Блок Ц3 - преовлађујућа намена у блоку је пословно – стамбена (вишепородично становање са пословањем). У односу на постојеће стање планира се искључиво надоградња на делу непрекинутог низа до максималне спратности П+5. Постојећа изградња структура задржава се у хоризонталним габаритима у којима већ постоји. На деловима ламеле на којима је изведена спратност П+5 није дозвољена надоградња.

Табела 7 - Биланс површина – планирано стање

Урбанистички блок	НАМЕНА	Површина блока (ари)	БГП (m ²) Σ	БРГП (m ²) Σ	БРГП (m ²) постојеће СТАМБ	БРГП (m ²) постојеће ПОСЛОВНО	Број домаћинстава	Степен изграђености	Степен заузет. %.	Спратност	
Ц	Ц1	Пословни стамбени блок	2500	1250	5000	2500	2500	42	2	50	До П+3
	Ц2	Породично становање	5024	2000	6000	4000	2000	72	1,2	40	До П+2
	Ц3	Вишепородично становање	5767	2018	12108	9294	2814	160	1,9	35	До П+5

4.3. Услови уређења и изградње површина и објеката јавне намене

4.3.1. Регулација мреже саобраћајних површина са нивелацијом терена

Елементи решења из Генералног плана

Простор обухваћен Планом оивичен је делом улице Видовданске, делом улице Душанове, делом улице Поручника Божидара, Тргом костурница и слепим краком улице Доситејево. Генералним планом улица Видовданска, улица Душанова и Трг костурница су дефинисане као делови примарне саобраћајне мреже, док су Бирчанинова, Поручника Божидара и XII пешадијски пук део секундарне саобраћајне мреже.

Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

У функционалном смислу улице Видовданска, Душанова, Поручника Божидара и Трг костурница представљају ободне саобраћајнице за посматрани простор, којима се одвија транзитни саобраћај, а такође служе и за непосредни приступ до парцела корисника, док све остале улице служе као приступне саобраћајнице и за одвијање унутарблоковског саобраћаја. Елементи регулације саобраћајница дати су на графичком прилогу бр. 5.

Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Све ободне улице служе за одвијање транзитног саобраћаја, а такође служе и за непосредни приступ до парцела корисника. Саобраћајни прикључци за парцеле корисника су могући у свим улицама, у складу са сагласностима које ће корисници прибавити од управљача пута.

Техничке карактеристике саобраћајница

Разрадом простора обухваћеним ПДР-ом, постојеће улице са савременим коловозним застором у регулационом смислу нису посебно дефинисане, већ су задржане са постојећим техничким карактеристикама.

Све улице, (осим улице Бирчанинове) планирају се као саобраћајнице за двосмерни саобраћај са једном коловозном траком и обостраним тротоарима, осим у зонама раскрсница где је могуће формирање и посебних трака за лево скретање.

Планира се уређење саобраћајнице у блоку Ц, ширине 5 метара, без тротоара, као прилаз за парцеле корисника и за паркинг места. Планирано уређење подразумева и излазак ове саобраћајнице на улицу Бирчанинову, ради функционалног повезивања тока саобраћаја. Ради реализације овако планираног решења неопходно је уклонити објекат са кат.парцеле бр.2050/1 КО Крушевац.

Једина реконструкција, (промена профила) планирана је у делу улице 12 пешадијски пук, а то је проширење коловоза од слепог крака улице Доситејеве до улице Видовданске до ширине од 5.5 метара, док се све остале саобраћајнице задржавају у постојећим профилима.

Проширење тротоара је предвиђено у делу улице Душанове и делу улице Поручника Божи-дара на ширину од 3 метара, према графичком прилогу.

Сви тротоари су денивелисани у односу на коловоз.

Радијуси укрштања са ободним саобраћајницама варирају од 6.0 м до 12.0 м, у зависности од ранга ободне саобраћајнице.

Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бицикличком саобраћају, кретању пешака

Кретање возила јавног градског превоза одвија се у свим ободним саобраћајницама. Бициклички саобраћај је могућ уз интегрално кретање са моторним саобраћајем. За кретање пешака предвиђене су посебне површине (тротоари, пешачке стазе и сл.).

Посебне обавезе према кретању особа са посебним потребама

На радијусима укрштања ободних саобраћајница као и интерних унутарблоковских саобраћајница са ободним саобраћајницама предвиђају се прелазне рампе за повезивање тротоара и коловоза.

4.3.1.1. Паркирање

Паркирање и гаражирање возила планира се на парцелама корисника, са капацитетима сходно намени и врсти делатности која се обавља према важећим Правилницима и нормативима и то на следећи начин:

- Стамбени објекти у блоковима:
 - са мешовитом наменом 1 паркинг место по стану
 - са породичним и вишепородичним становањем 1,5 паркинг место по стану
- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – 1 ПМ на 70m² корисног простора;
- пошта – 1 ПМ на 150m² корисног простора;
- трговина на мало - 1 ПМ на 100m² корисног простора;
- угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- хотелијерска установа – 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;

У целини А за паркирање возила за сопствене потребе, власници новосаграђених објеката свих врста обезбеђују на сопственој грађевинској парцели у подземним етажама.

Планирана је изградња подземне гараже. Дата је могућност изградње у две или више етажа, оквирног капацитета 110 паркинг места по једној етажи, уз обавезу да се кров објекта искључиво користи као "проходни трг". Приступ гаражи обезбедити из улице Мирка Цветковића. Број подземних етажа за гаражу зависиће од геотехничких и хидротехничких услова локације.

Планира се уређење два ванулична паркинга у улици 12 пешадијски пук, капацитета око 26 и 20 паркинг места.

Такође, планира се и изградња 41 паркинг места у блоку Б и 48 паркинг места у блоку Ц.

Укупан број паркинг места унутар блоковског паркирања износи 135 паркинг места.

Подужно паркирање на коловозу ће се регулисати Решењем надлежног органа градске управе.

4.3.1.2. Нивелација терена

У нивелационом смислу задржавају се коте свих постојећих саобраћајница и њихових тротоара. Планирана саобраћајница у блоку Ц3 у нивелационом смислу мора да је у функцији еко-

номских прилаза објектима које опслужује како би се атмосферске воде са околних објеката најкраћим путем каналисале и одвеле до реципијената.

Планирана реконструкција улице 12 пешадијски пук биће у нивелационом смислу решена у нивоу, уз задржавање постојећих кота на местима укрштаја са слепим краком улице Доситејеве и улице Видовданске.

Планирана проширења постојећих тротоара у нивелационом смислу биће у нивоу са садашњим тротоарима, уз задржавање постојећег попречног нагиба.

Нивелационо решење дато је у графичком прилогу за све новопланиране саобраћајнице и паркинге по осовинама у апсолутним котама.

Генерални падови између референтних тачака новопланираних саобраћајница дати су у процентима на графичком прилогу.

4.3.2. Попис парцела за површине јавне намене

Обухват плана представља грађевинско подручје.

За површину јавне намене планом се опредељује простор за:

- Све приступне градске саобраћајнице и блоковске саобраћајнице
- Локација ТС 35кв
- Локације за паркирање у партеру

4.4 Услови уређења и изградње комуналне инфраструктуре

4.4.1 Хидротехника

Водовод

На основу предходних услова издатих од стране ЈКП Водовод Крушевац и општих техничких услова следи:

- Примарна водоводна мрежа у улицама изведена је у складу са важећим техничким прописима и плановима у оквиру глобалне стратегије водоснабдевања града Крушевца, осим делова мреже која је изведена од АЦЦ цеви коју је потребно реконструисати због дотрајалости
- Планира се замена АЦЦ цеви у улицама Веце Корчагина (ЛГ цеви) и у улици Бирчаниновој (ТПЕ цеви).
- Пречник новопланиране мреже усвојити \varnothing 100мм као минимални, а у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. Лист СФРЈ бр. 30/91год)
- На постојећим и реконструисаним деоницама мреже планирати постављање надземних противпожарних хидраната \varnothing 80мм на максималном међурастојању не већем од 150м.

Фекална канализација

Изведена фекална канализација на простору плана у потпуности задовољава садашње и потребе новопланираних објеката.

Планира се задржавање целокупне фекалне мреже.

Смерови падова као и положај фекалних колектора по улицама дат је на ситуацији.

Атмосферска канализација

Одвођење атмосферских вода сасобраћајница, зелених површина и кровова новопланираних објеката решено је посебним системом канализације, наиме локацију оивичује мрежа саобраћајница дуж којих је изграђена мрежа атмосферске канализације.

Све атмосферске воде са овог простора припадају сливу Кошијског потока.

Планира се изградња атмосферске канализације у Бирчаниновој улици. Ова канализација би се улила у постојећи колектор улице Веце Корчагина. На новопланирани колектор се прикључује интерна атмосферска канализација која се гради на новопланираним паркинзима. У улици Мирка Цветковића постојеће и новопланиране паркинг површине прикључују се на постојећи колектор – регулисани Кошијски поток.

Атмосферску канализацију треба извести у складу са следећим условима:

- ▲ изабране димензије цеви не треба да прекорачују минималне и максималне падове за усвојене пречнике
- ▲ атмосферску канализацију извести од цеви пречника Ø 300мм, Ø 400мм и Ø 500мм према хидрауличком прорачуну
- ▲ сливничке везе треба да су минималних димензија Ø 200мм
- ▲ траса канализације се планира уз тротоар улице испод двоструких сливних решетки, који служе као ревизиони силази
- ▲ шахтови треба да су армиранобетонски Ø 1000мм са таложником. Шахт темељити на плочи минималне дебљине 15цм.
- ▲ сливници треба да су од армирано бетонских цеви Ø 500мм са таложником
- ▲ на сливнике монтирати двоструке сливне решетки.
- ▲ При пројектовању и извођењу радова придржавати се свих важећих техничких прописа за ову врсту објеката
- ▲ положај грађевина према графичком прилогу
- ▲ све атмосферске воде чија се измена не планира одводе се на исти начин као и до сада.

4.4.2. Електроенергетика

Потребну једновремену снагу за планирани пословни простор рачунамо према потреби од: 140W по m² бруто развијене површине планираног пословног простора и уз фактор једновремености K=0,6 према следећем обрасцу

$$P_{jg} = p \times S \times k$$

где је (k) фактор једновремености, (s) бруто развијена површина планираног простора и (p) потребна снага по m² бруто развијених површина.

Максималну годишњу једновремену снагу за планиране стамбене јединице рачунамо према обрасцу

$$P_{js} = n \times 3,5 \left(0,65 + \sqrt{\frac{0,35}{n}} \right) + 2,86 \times n \times 1,015 \quad m - 1990$$

где је (n) број планираних стамбених јединица, (m) година за коју рачунамо снагу

На основу претпостављених површина новопланираних пословних објеката и претпостављеног броја новопланираних станова потребна једновремена снага за блок А је: **P_j=1179kW**; за блок Б је: **P_j=1507kW**, и за блок Ц је: **P_j=562kW**

Опис решења са УТУ

Постојећа TS 35/10kV и постојеће TS 10/0,4kV које напајају постојећи конзум електричном енергијом задржавају се на садашњем нивоу.

На основу претпостављених потребних једновремених снага по блоковима за напајање објеката електричном енергијом потребно је изградити: у блоку А - 2 (две) TS 10/0,4 kV снаге до 1x630 kVA и за њих прикључне кабловске водове 10 kV, у блоку Б - 3 (три) TS 10/0,4 kV снаге до 1x630 kVA и за њих прикључне кабловске водове 10 kV, у блоку Ц – (1 једна) TS 10/0,4 kV снаге до 1x630 kVA и за њих прикључне кабловске водове 10 kV

Овим планом је предвиђен оптималан број трафостаница 10/0,4kV потребних за напајање електричном енергијом новопланираних објеката. Тачна места изградње биће дефинисана појединачно, како се буде указивала потреба за изградњом, у зависности од центра оптерећења.

Јавну расвету предвидети тако да буду задовољени основни светлотехнички услови.

Техничку документацију за изградњу електроенергетских водова и објеката урадити у складу са овим Планом, важећим законима, прописима и препорукама.

4.4.3. Телекомуникационе инсталације

За новопланиране објекте планирана је траса ТК каблова и траса КДС каблова, које су дате у графичком прилогу.

Техничку документацију за изградњу ТК водова и објеката урадити у складу са овим Планом, важећим законима, прописима и препорукама.

4.4.4. Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање стамбено-пословног блока ТРГ КОСТУРНИЦЕ – север топлотном енергијом планирано је из следећих извора: обновљиви извори, природни гас и градски топлификациони систем.

Потребни капацитет топлотних извора за снабдевање топлотном енергијом планираних објеката у стамбеном блоку је 3510 kW. Планирани топлотни извори су:

- Обновљи извори, топлотне пумпе за грејање и хлађење објеката и соларни панели за припрему санитарне воде 20% или 700 kW;
- Кондезациони поступци сагоревања природног гаса за грејање и припрему санитарне воде 15% или 530 kW;
- Градски топлификациони систем за грејање објеката 65% или 2280 kW.

За дистрибуцију топлотне енергије планира се изградња разводног вреловода у Бирчанинвој улици и делу Улице Поручника Божидара.

4.5. Услови уређења планираних зелених површина

Дуж саобраћајница ул.Поручника Божидара и Мирка Цветковића планира се формирање дрвореда, и то обострано. Основу зеленила треба да чини високо лишћарско дрвеће са улогом стварања засене и ублажавања микроклиматских услова.

У оквиру блокова могућа је садња дрвећа (лишћарског и четинарског), као и партерног зеленила и цвећа. У овом појасу може се организовати простор за предаха са клупам. Планира се високо лишћарско и четинарско дрвеће, разне форме ниских четинара и лишћара као и партерно зеленило.

4.6. Заштита обухваћеног подручја

4.6.1. Заштита културно градитељског наслеђа

На подручју плана не постоје евидентирани локалитети и објекти који подлежу заштити.

4.6.2. Заштита природе

Планом није обухваћено ниједно природно добро.

4.6.3. Заштита животне средине

У складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.72/09, 81/09-испр., 64/2010-одлука УС и 24/2011), Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената (Сл.гласник РС бр. 31/10, 69/10 и 16/2011) и у складу са чл.7 Одлуке о изради Плана де-

таљне регулације бр. 350-637/10 од 27.12. 2010.г. није потребно приступити изради стратешке процене утицаја на животну средину.

Непоходно је за све објекте, односно радове који могу угрозити животну средину израдити елаборат о Анализи утицаја тог објекта на околину а у складу са Законом о заштити животне средине (Сл. гласник РС бр. 66/91) и Правилником о анализи утицаја радова, односно објеката на животну средину (Сл. гласник РС бр. 61/92).

Планирани садржаји по намени не представљају потенцијалну опасност за животну средину у било ком погледу.

На подручју плана остварен је позитиван ниво заштите животне средине, обзиром да не постоје изражени извори који угрожавају квалитет ваздуха, воде и нема чиниоца који би стварали прекомерну буку.

У реализацији овог плана, а у интересу заштите животне морају бити одпоштоване мере заштите које се могу постићи применом датих урбанистичких параметрима, комуналном опремљености земљишта и планираним слободним и зеленим површинама.

Појединачне мере заштите

Заштита ваздуха

- спровести предвиђени програм топлификације и гасификације свих делова насеља
- повећати број мерних места на којима се редовно мере тзв. "типични загађивачи" (таложне материје. ЦО₂, чађ).
- предвидети максимално озелењавање свих слободних површина, ради заштите од прашине, буке, неугодних мириса, итд. првенствено сађењем дрвећа са крошњом

Заштита вода

У циљу заштите површинских и подземних вода од загађивања из комуналних извора отпадних материја неопходно је:

- Редовно праћење исправности вода за пиће у граду, уз доследну примену Закона о искоришћавању и заштити изворишта водоснабдевача
- Довршити изградњу колектора кишне канализације, раздвојити фекалне од кишних вода и укључити их у главни фекални колектор
- Употпунити водоводну и канализациону мрежу где ова не постоји и прикључити на њу сва домаћинства.
- Забранити коришћење септичких јама
- Приликом изградње нових или модернизације / реконструкције постојећих објеката који могу да угрозе воде (или земљиште), дозволу за употребу условити свођењем штетних отпадних материја у границе одређене Правилником о опасним материјама у водама
- евидентирати све загађиваче водотока на подручју плана и спровести редовну контролу воде.

Заштита земљишта од загађивања

Заштита земљишта најуже је повезана са заштитом ваздуха и воде, јер се многи од загађивача преко падавина, нагиба и пукотина у тлу и сл. преносе из вода у земљиште. Решавање одлагања и одношења комуналног отпада мора се планирати уз обавезну рециклажу смећа. Евакуацију отпада такође вршити у складу са важећим прописима.

Посебну пажњу посветити озелењавању насеља.

Одлагање комуналног отпада

Мере заштите у поступку регулисања начина прикупљања комуналног отпада који се не рециклира имају за циљ заштиту здравља становништва и животне средине. Прикупљање комуналног отпада вршиће се постављањем контејнера за сакупљање комуналног отпада. Локације за постављање контејнера вршиће се на два начина:

- власници објеката који ће се градити су обавезни да простор за смештај контејнера обезбеде у оквиру парцеле на којој се објекат налази
- могући предлог локације за постављање контејнера у оквиру површине за јавну намену дат је у Плану (што не искључује и друге локације у оквиру јавне намене ако се стекну услови за постављање судова)

Локација мора да омогући несметани приступ возила за одвоз смећа. Контејнери морају бити постављени у заштићеним нишама.

Неопходан број контејнера за сакупљање комуналног отпада одређиваће се према следећим параметрима:

- на сваких 15 стамбених јединица или на сваких 1000м² нето корисне стамбене површине поставити један контејнер запремине 1.1м³
- на 500м² нето корисне површине пословног простора поставити један контејнер запремине 1.1м³

Постављање контејнера вршити у скалду са Одлуком о одржавању чистоће и подизању и одржавању зелених површина на подручју Општине Крушевац (Сл.лист општине Крушевац бр.07/01).

4.6 4. Заштита од елементарних непогода

При изради техничке документације водити рачуна о степену сеизмичности подручја (8. степен МЦС) и исту урадити у складу са предвиђеним мерама заштите из важећих Правилника из ове области.

4.6.5. Заштита од ратних разарања

Изградња објеката за заштиту од ратних разарања за сваку појединачну целину и намену објеката, утврђена је у свему према условима које је издало ЈП Склоништа, бр.42-77/12- 1 од 18.04.2012.год и чине саставни део овог планског документа.

4.6.6. Заштита од пожара

Планом су обезбеђене следеће мере заштите од пожара:

- саобраћајна мрежа омогућава приступ ватрогасним возилима,
- водоводна мрежа у склопу плана водовода и канализације, обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара,
- слободне површине у оквиру плана представљају противпожарну преграду преко које се обезбеђује трајна проходност.

У току реализације планираних садржаја неопходно је испунити следеће услове у погледу потребних мера заштите од пожара:

- Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл.лист СФРЈ“, бр. 7/84)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Сл. лист СФРЈ“, бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица („Сл.лист СФРЈ“, бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица („Сл. лист СФРЈ“, бр. 37/95),
- Правилник о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета („Сл.лист СФРЈ“, бр. 16/86 и 28/89)
- системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Сл.лист СФРЈ“, бр. 87/93)
- изградњу гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл.лист СЦГ“, бр. 31/2005)
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста

- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Сл.лист СФРЈ „, бр. 21/90)
- реализовати објекте у складу са правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл.лист СФРЈ“, бр. 10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Одељења за ванредне ситуације, сходно чл. 28 и 29 Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Сл.гласник СРС“, бр. 44/77, 45/84, 18/89 и 101/05), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од ПЕ цеви за радни притисак до 4 бара („Сл.лист СРЈ“, бр. 20/92) и Одлуке СО Краљево о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Сл.лист СО Краљево бр.04/85 од 17.05.1985. год.), и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Сл.лист СРЈ“, бр. 20/92 и 33/92)

Према предходним условима нема посебних грађевинско-техничких, технолошких и других услова, већ је потребно придржавати се Закона о заштити од пожара ("Сл.гласник СРС", бр.111/09) и Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл.лист СФРЈ", бр.30/91),

Саставни део документације Плана су предходни услови за заштиту од пожара издати од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије – Сектор за ванредне ситуације – Одсек у Крушевцу, 07/19 број 217-137/11 од 07.07.2011. год.

4.7. Целине и зоне за даљу урбанистичку разраду

Обавеза израде урбанистичког пројекта дефинисана је у посебним условима градње, за сваку целину, блок и подблок.

У смерницама за спровођење је плана дата је могућност надлежном органу да уколико се укаже потреба за поједине локације донесе одлуку о неопходности за израду урбанистичког пројекта ближе разраде локације у границама Плана.

4.8. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом

Код изградње јавних саобраћајница, пешачких стаза и тротоара, као и код прилаза објектима за јавно коришћење и посебних уређаја у њима, морају се применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица («Сл.гласник РС», бр. 18/97), као и осталим важећим прописима и стандардима који регулишу ову област.

Услови за кретање хендикепираних особа:

- Тротоари и пешачки прелази потребно је да имају нагиб до 5% (1:20), а изузетно 8.3% (1:2);
- Највећи попречни нагиб тротоара на правац кретања износи 2%;
- За савлађивање висинске разлике између тротоара и коловоза, максимални нагиб за кошеног дела може износити 20% (1:5);

Прилаз до пословних објеката и објеката за колективно становање предвидети на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена, или је мање уздигнут у односу на терен.

На радијусима укрштања ободних саобраћајница као и унутар блоковских саобраћајница са ободним саобраћајницама планирају се прелазне рампе за повезивање тротоара и коловоза.

4.9. Мере енергетске ефикасности

Мере енергетске ефикасности градње објеката у стамбено-пословном блоку Трг "КОСТУРНИЦА-север" подразумевају примену правилника о енергетским својствима зграда (Сл.гласник РС бр.61/11) и коришћење обновљиви извора енергије код пројектовања и изградње објеката.

Правилник о енергетским својствима зграда дефинише енергетске разреде зграда у зависности од категорије. За планиране објекте у комплексу Трг "КОСТУРНИЦА- север" пла-

нира се масимална годишња потрошња финалне енергије за грејање, припрему санитарне топле воде и хлађење од :

- 65 kWh/(m²a) за стамбене зграде,
- 60 kWh/(m²a) за стамбене зграде са више станова,
- 55 kWh/(m²a) за пословне зграде (канцеларије) и
- 70 kWh/(m²a) за зграде трговине и угоститељства.

За смањење емисије CO и NO_x према декларацијама EU у комплексу ТРГ "КОСТУРНИЦА-север" планира се коришћење обновљивих извора енергије из ваздуха, воде и земље (топлотне пумпе и соларни колектори).

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења обухватају све урбанистичке блокове у границама плана.

Правила грађења су дата као општа која се односе на све целине, блокове и подблокове и као посебна која се односе само на појединачне целине, блокове и подблокове.

5.1. Општа правила урбанистичке регулације

Намена објекта

- Дозвољена је изградња стамбених, стамбено-пословних објеката као и објеката компатибилне намене
- На простору Плана поред изградње нових објеката планира се реконструкција, доградња, надградња, адаптација и пренамена већ изграђених објеката у складу са правилима датих Планом
- стамбени објекти могу бити намењени породичном становању (до 3 стамбене јединице) и вишепородичном становању (са 4 и више стамбених јединица)
- пословни простор може бити коришћен за обављање свих непроизводних, комерцијалних, трговинско-услужних, занатских и осталих по намени сродних делатности које не угрожавају животну средину и еколошки су примерене зонама становања.
- На истој грађевинској парцели могућа је изградња и других објеката у функцији основног објекта
- Пејзажно уређење, скулптуре, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилна је са свим планираним наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

Врста и намена објекта чија је градња забрањена

- Забрањује се изградња објеката који су у супротности са наменом утврђеном планом, објеката чији садржаји неповољно утичу на квалитет воде, ваздуха и земљишта, као и на стварање прекомерне буке

Положај објекта

- Положај објекта дефинисан је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију. Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом, односно саме грађевинске линије представљају габарите објекта непрекинутог низа.
- Подземна грађевинска линија за подземне објекте (делови објекта, подземна гаража, склониште) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и изван основног габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта, инфраструктуре или саобраћајне мреже.
- Положај објекта не може се мењати у односу на Планом усвојено регулационо решења (растојање грађевинске од регулационе линије) осим за случај :
 - За стамбене објекте било којег типа код којег се планира гаражирање возила у подземној и приземној етажи минимално растојање грађевинске од регу-

- лационе линије мора бити 5.0м (на делу улаза у гаражу)
- За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање грађевинске од регулационе линије утврђује се у сваком конкретном случају

Урбанистички показатељи

- Вредност урбанистичких показатеља индекс заузетости и индекс изграђености су дати у поглављу 4.2 за сваку урбанистичку целину и примењују се са осталим правилима која се односе за тај блок. Гараже у подземним етажама не рачунају се у индекс изграђености парцеле.
- За угаоне парцеле и парцеле на којима се врши тампонирање у непрекинутом низу урбанистички параметри су различити од параметара датих на нивоу блока и подблока, а све у циљу реализације планираних садржаја. Параметри су условљени и произилазе из утврђених габарита објеката којима се реализује непрекинути низ.

Вертикална регулација

- Висина објекта дефинисана је прописаном спратношћу за сваку урбанистичку целину, блок и подблок.
- Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- Свака изградња галерије или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата)
- Забрањена је изградња поткровних етажа на нивоу Плана, осим на објектима намењеним породичном становању.
- Евентуални волумен таванског простора могуће је користити искључиво као помоћне просторије (оставе, вешернице, простор за рекреацију за потребе корисника објекта али не у комерцијалне сврхе).
- У осталим случајевима (терен у нагибу, релативна висина, индиректна веза) висина објекта се утврђује применом правила из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (СЛ.ГЛ.РС. бр.50/2011)

Кота пода приземља

- Кота пода приземља се одређује у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно нултој коти објекта.
- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута и може бити највише 1.20м виша од нулте коте.
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање или делатност) кота пода приземља може бити максимално 0.20м виша од коте тротоара (денивелација до 1.2м савладава се унутар објекта)
- У осталим случајевима (терен у нагибу, индиректна веза) кота пода приземља се утврђује применом правила из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (СЛ.ГЛ.РС. бр.50/2011)

Спољне степенице

- Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија увучена мин 3.0м у односу на регулациону линију и ако савлађује висину до 0.9м. Степенице које савлађују висину преко 0.9м улазе у габарит објекта.
- Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције у дворишту. Корисна ширина пролаза на парцели поред једне стране објекта мора бити најмање 2.5м без физичких препрека.

Приступ парцели

- Свака новоформирана грађевинска парцела мора да има приступ на пут или другу јавну површину намењену саобраћају. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,5м.

Висина надзидка

- Висина надзидка поткровне етаже износи највише 1.6м рачунајући од коте пода подкровне етаже, мерећи од основног габарита објекта/, до тачке прелома кровне косине.

Грађевински елементи и испади на објекту

- Грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова (еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице) не могу прелазити грађевинску линију више од 1.6м, односно регулациону линију више од 1.2м, под условом да је грађевинска линија на минимум 3.0м од регулационе линије, односно када најмања ширина тротоара износи 3.0м, а на висини изнад 3.5м. У том случају, укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља.
- Грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова (еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице) могу прећи регулациону линију максимално 40% од ширине тротоара у случају када ширина тротоара износи од 1.2м до 3.0м
- Грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова (еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице) не могу прећи регулациону линију у случају када ширина тротоара износи до 1.2м
- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску односно регулациону линију и то:
 - Излози локала – 30цм, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3.0м (испод те ширине тротоара није дозвољен испад излога локала у приземљу)
 - Излози локала – 90цм, по целој висини у пешачким зонама
 - Транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже максимално 2.0м по целој ширини објекта са висином изнад 3.0м, 1.0м од спољне ивице тротоара
 - Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом 1.0м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3.0м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације
 - Конзолне рекламе 1.2м на висини изнад 3.0м, односно 1.0м од спољне ивице тротоара
- Грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова (еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице) могу да пређу грађевинску линију, рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције габарита и то:
 - 1.2м на делу објекта према предњем дворишту, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља.
 - 0.6м на делу објекта према бочном дворишту најмањег растојања од 1.5м, али укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% бочне фасаде изнад приземља
 - 0.9м на делу објекта према бочном дворишту најмањег растојања од 2.5м, али укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% бочне фасаде изнад приземља
 - 1.2м на делу објекта према задњем дворишту најмањег растојања од 5.0м од задње линије суседне грађевинске парцеле, али укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% задње фасаде изнад приземља

Ограђивање парцела

- уколико нису утврђени посебни услови у правилима градње за блокове и подблокове услови ограђивања се утврђује применом правила из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (СЛ.ГЛ.РС. бр.50/2011)

Одводњавање површинских вода

- одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле утврђује се нивелационим решењем на нивоу блока, уз обавезу да се површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу усмеравати према другој грађевинској парцели. Објекти који се налазе на међи или њеној непосредној близини морају решити одводњавање вода са кровних равни тако да ничим не угрожавају суседну парцелу.

Интервенција на постојећем објекту или изградња новог

- било која интервенција на постојећем објекту или изградња новог не сме угрозити функционисање, стабилност или фасаду суседног објекта
- свака доградња, надградња или реконструкција постојећег објекта мора бити изведена у складу са техничким прописима и тако да ничим не угрози стабилност постојеће конструкције, односно стабилност објекта у непосредном контакту.
- Приликом било какве интервенције на постојећем објекту важиће услови као и за новопланиране објекте.

Архитектонско обликовање и примена материјала

- Обавеза је остварити урбанистичку и архитектонску хармоничност са окружењем.
- Обликовање планираних објеката и материјализација фасаде, избор материјала, обрада отвора и сл. препуштају се избору инвеститора и креативности пројектанта објекта
- Кровови се изводе као коси, двоводни и вишеводни, уз примену адекватног нагиба према примењеном кровном покривачу, стим да је нагиб крова и покровни материјал потребно прилагодити архитектури објекта
- Изградњом косих кровова водити рачуна да нагиб кровних равни буде минимално потребан, тј. да кровови буду минимално "стрми"
- Није дозвољена изградња лучних кровова
- На објектима са косим кровом у низу забрањена је употреба забатног зида на уличним фасадама
- На објектима са косим кровом у низу препоручује се појава кровних атика на уличним фасадама
- На угаоним објектима кровну конструкцију решавати тако да омогућава функционалну и естетску целину са низом објеката, у оба правца
- Могућа је и примена равног крова
- Равни кров је могуће претворити у коси, али евентуални волумен таванског простора могуће је користити искључиво као помоћне просторије (оставе, вешернице, простор за рекреацију за потребе корисника објекта али не у комерцијалне сврхе).
- Код објеката у непрекинутом низу водити рачуна да елементи одвођења воде са кровних равни буду "скривени"
- Код објеката у непрекинутом низу није дозвољено постављање било каквих отвора на бочним контактним фасадама, који би онемогућили реализацију низа
- Завршна кота плоче изнад приземља и кровни венци представљају основне елементе који дефинишу висинску регулацију објекта. У формирању низа обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању ових елемената на суседним објектима уз минимална одступања.
- Посебно водити рачуна о усклађености елемената фасада на деловима објеката у низу који су окренути према саобраћајницама, обликовању и коришћењу детаља у архитектури, као и материјалима који ће се користити у обради фасаде.
- За обраду фасада објеката могу се користити све врсте, како природних тако и вештачких материјала. Посебно водити рачуна о обради фасада објеката (фасадној профилацији, детаљима фасаде) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности објекта.
- За изградњу објекта дозвољено је коришћење свих врста материјала који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправним.

Прикључивање објеката на комуналну и осталу инфраструктуру

- Прикључивање објеката на комуналну и осталу инфраструктуру реализоваће се према условима надлежних комуналних предузећа.

5.2. Посебна правила урбанистичке регулације

5.2.1. Посебна правила градње за целину А

Намена

Приземна етажа планираних објеката мора имати пословну намену.

Положај објекта

- Планирана грађевинска структура дата је положајем грађевинске линије објекта (дате грађевинске линије представљају габарите објеката). У планираним непрекинутим нивозима нису дозвољена одступања од грађевинске линије објеката утврђене према Улици Трг костурница, Улици поручника Божидара и улици Мирка Цветковића.

Урбанистички параметри

- Индекси заузетости и изграђености дати су на нивоу блока и могу бити варијабилни у зависности од површине и облика грађевинске парцеле и различити на појединачним парцелама што је дато у посебним правилима градње

Вертикална регулација

- Спратност планираних објеката дата у Плану је обавезујућа.
- Забрањена је изградња поткровних етажа, и претварање таванских простора у поткровне етаже, као и претварање равних кровних равни у косе са надградњом поткровне етаже.

Хоризонтална регулација

- Положај планираних слободностојећих вишеспратница уз улицу Мирка Цветковића дат је у графичком прилогу и обавезујући је

Грађевински елементи и испади на објекту

- Није дозвољена изградња било каквих грађевинских елемената и испада на нивоу првог спрата и виших етажа на фасадама објеката које су оријентисане према Улици Трг костурница, Улици поручника Божидара као и на бочним фасадама завршних објеката нивоа, (односно фасадама оријентисаним према кат.парцелама бр.1724 и 1725).
- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску односно регулациону линију и то:
 - Излози локала – 30цм, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3.0м (испод те ширине тротоара није дозвољен испад излога локала у приземљу)
 - Конзолне рекламе 1.2м на висини изнад 3.0м, односно 1.0м од спољне ивице тротоара

Ограђивање парцела

- Није дозвољено ограђивање парцела у овом блоку.

Надградња постојећих објеката

- Реализација планиране надградње постојећих пословних објеката у улици Трг костурница могућа је само у случају да се изврши провера и докаже статичка стабилност објеката
- Габарит етажа које се надграђују мора бити такав да ни на који начин не угрози суседне објекте, нарочито ако на фасадама суседних објеката постоје отвори. Максимално дозвољен габарит етаже која се надграђује, не сме прећи габарит последње изведене етаже на постојећем објекту
- Нису дозвољени било какви испади на будућим надграђеним етажама

Величина парцеле

- Минимална површина грађевинске парцеле на којој је могућа изградња објекта у непрекинутом низу износи 5.0ари. Ова површина парцеле се односи на све планиране намене у блоку А за непрекинути низ.
- Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег вишепородичног стамбеног објекта спратности П+6 износи 10ари, а минимална ширина парцеле износи

25м

- Од Планом утврђених параметара за минималну површину парцеле одступа парцела катастарски број 1731/1, ради реализације планираног непрекинутог низа у улици Поручника Божидара

5.2.2. Посебна правила градње за блок Б1

Намена

Приземна етажа планираних објеката мора имати пословну намену.

Положај објекта

- Планирана грађевинска структура дата је положајем грађевинске линије објекта (дате грађевинске линије представљају габарит објекта). У планираном непрекинутом низу нису дозвољена одступања од грађевинске линије објеката утврђене према Улици поручника Божидара, Мирка Цветковића и Бирчаниновој.

Урбанистички параметри

- Индекси заузетости и изграђености дати су на нивоу блока и могу бити варијабилни у зависности од површине и облика грађевинске парцеле и различити на појединачним парцелама што је дато у посебним правилима градње

Вертикална регулација

- Спратност планираних објеката дата у Плану је обавезујућа.
- Забрањена је изградња поткровних етажа, и претварање таванских простора у поткровне етаже

Грађевински елементи и испади на објекту

- Није дозвољена изградња било каквих грађевинских елемената и испада на нивоу првог спрата и виших етажа на фасадама објеката које су оријентисане према Улици Поручника Божидара, као и на бочним фасадама завршних објеката низова, (односно фасадама оријентисаним према кат.парцелама бр.1739/2, 1740/1 и 1740/2).
- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску односно регулациону линију и то:
 - Излози локала – 30цм, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3.0м (испод те ширине тротоара није дозвољен испад излога локала у приземљу)
 - Конзолне рекламе 1.2м на висини изнад 3.0м, односно 1.0м од спољне ивице тротоара

Ограђивање парцела

- Није дозвољено ограђивање парцела у овом подблоку

Величина парцеле

- Минимална површина грађевинске парцеле на којој је могућа изградња објекта у непрекинутом низу износи 6.0ара. Ова површина парцеле се односи на све планиране намене у подблоку Б1 за непрекинути низ.

5.2.3. Посебна правила градње за подблок Б2-а

Намена

Приземна етажа планираних објеката мора имати пословну намену.

Положај објекта

- У планираном непрекинутом низу нису дозвољена одступања од грађевинске линије објеката утврђене према Улици Бирчаниновој.

Урбанистички параметри

- Индекси заузетости и изграђености дати су на нивоу блока и могу бити варијабилни у зависности од површине и облика грађевинске парцеле и различити на појединачним парцелама што је дато у посебним правилима градње

Вертикална регулација

- Спратност планираних објеката дата у Плану је обавезујућа.
- Забрањена је изградња поткровних етажа, и претварање таванских простора у поткровне етаже

Грађевински елементи и испади на објекту

- Дозвољена је изградња грађевинских елемената и испада на нивоу првог спрата и виших етажа на фасадама објеката, према општим условима из тачке 5.1
- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску односно регулациону линију и то:
 - Излози локала – 30цм, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3.0м (испод те ширине тротоара није дозвољен испад излога локала у приземљу)
 - Конзолне рекламе 1.2м на висини изнад 3.0м, односно 1.0м од спољне ивице тротоара

Ограђивање парцела

- Није дозвољено ограђивање парцела у простору између грађевинске и регулационе линије (ка улици Бирчаниновој) у овом подблоку
- Ограђивање задњег дела парцеле у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (СЛ.ГЛ.РС. бр.50/2011)

Величина парцеле

- Минимална површина грађевинске парцеле на којој је могућа изградња објекта у непрекинутом низу износи 6.0ари. Ова површина парцеле се односи на све планиране намене у подблоку Б1 за непрекинути низ.
- На парцелама мањим од 6.0ари могућа је изградња пословног, породичног објекта, стамбено-пословног објекта са три стамбене јединице према параметрима из подблока Б2а

-На катастарској парцели број 1759 која је завршна парцела у новоформираном низу према улици Бирчаниновој утврђују се посебни услови градње усаглашени са реализованим прекинутим низом у контактної зони и то :

- намена објекта : стамбено-пословни, пословни или стамбени објекат
- спратност објекта : П+2 (могућа је изградња подрумске етаже)
- могући број стамбених јединица: три стамбене јединице
- индекс заузетости: 50%
- индекс изграђености: 1.6

*Уколико се на овој парцели реализује објекат спратности П+3 важе следећи параметри:

- намена објекта : стамбено-пословни, пословни или стамбени објекат
- спратност објекта : П+3 (могућа је изградња подрумске етаже)
- могући број стамбених јединица: три стамбене јединице
- индекс заузетости: 40%
- индекс изграђености: 1.6

5.2.4. Посебна правила градње за подблок Б2-б

Намена

- Приземна етажа планираних објеката може имати пословну намену.
- За појединачне катастарске парцеле бр.1763/3 и 1763/4 и 1757/3 намена објеката је породични стамбено пословни објекат

Положај објекта

- Није дозвољено одступања од грађевинске линије објеката утврђене према улици Мирка Цветковића.
- Грађевинска линија за катастарске парцеле бр.1763/3 и 1763/4 биће утврђена у поступку издавања одобрења за градњу

Урбанистички параметри

- Индекси заузетости и изграђености примењују се за сваку појединачну парцелу. Дати су на нивоу блока и износе:
 - за породично становање индекс заузетости – 40% и индекс изграђености 1.2

- за вишепородично становање индекс заузетости – 40% и индекс изграђености 1.6

Вертикална регулација

- Спратност планираних објеката дата у Плану је обавезујућа за одређени тип изградње и намену објекта. Породични објекат спратности П+2, вишепородични објекат спратности П+3
- За катастарске парцеле бр.1763/3 и 1763/4 и 1757/3 спратност објеката је П+2

Грађевински елементи и испади на објекту

- Дозвољена је изградња грађевинских елемената и испада на нивоу првог спрата и виших етажа на фасадама објеката, према општим условима из тачке 5.1
- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију према општим условима из тачке 5.1

Ограђивање парцела

- Није дозвољено ограђивање парцела у овом подблоку у случају изградње вишепородичног објекта
- Обавезно је постављање заштитне ограде око трафо станице према условима за ту врсту објеката

Величина парцеле

- Минимална површина грађевинске парцеле на којој је могућа изградња породичног стамбеног објекта са три стамбене јединице износи 3.0ара.
- На парцелама већим од 7.5ари могућа је изградња слободностојећег вишепородичног стамбеног објекта према датим посебним параметрима

5.2.5. Посебна правила градње за блок Б3

У овом блоку се у потпуности задржава постојећа изграђена грађевинска структура, за коју је планирано текуће одржавање објеката ради омогућавања услова за нормално коришћење

5.2.6. Посебна правила градње за блок Ц1

Намена

Приземна етажа планираних објеката мора имати пословну намену.

Положај објекта

- Планирана грађевинска структура дата је положајем грађевинске линије објекта (дате грађевинске линије представљају габарит објекта). У планираном непрекинутом низу нису дозвољена одступања од грађевинске линије објекта утврђене према Улици поручника Божидара, Драгомира Гајића и Бирчаниновој.

Урбанистички параметри

- Индекси заузетости и изграђености дати су на нивоу блока и могу бити варијабилни у зависности од површине и облика грађевинске парцеле и различити на појединачним парцелама што је дато у посебним правилима градње

Вертикална регулација

- Спратност планираних објеката дата у Плану је обавезујућа.
- Забрањена је изградња поткровних етажа, и претварање таванских простора у поткровне етаже

Грађевински елементи и испади на објекту

- Није дозвољена изградња било каквих грађевинских елемената и испада на нивоу првог спрата и виших етажа на фасадама објеката које су оријентисане према Улици Поручника Божидара и улици Драгомира Гајића, као и на бочним фасадама завршних објеката низова, (односно фасадама оријентисаним према кат.парцелама бр.2069 и 2062).
- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску односно регулациону линију и то:

- Излози локала – 30цм, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3.0м (испод те ширине тротоара није дозвољен испад излога локала у приземљу)
- Конзолне рекламе 1.2м на висини изнад 3.0м, односно 1.0м од спољне ивице тротоара

Ограђивање парцела

- Није дозвољено ограђивање парцела у овом подблоку

Величина парцеле

- Минимална површина грађевинске парцеле на којој је могућа изградња објекта у непрекинутом низу износи 4.5ара. Ова површина парцеле се односи на све планиране намене у подблоку Ц1 за непрекинути низ.

5.2.7. Посебна правила градње за блок Ц2

Намена

Приземна етажа планираних објеката може имати пословну намену.

Положај објекта

- Није дозвољено одступања од грађевинске линије објеката утврђене према улици Бирачаниновој као ни од грађевинске линије утврђене ка приступној блоковској саобраћајници унутар блока Ц3

Урбанистички параметри

- Индекси заузетости и изграђености примењују се за сваку појединачну парцелу. Дати су на нивоу блока и износе:
 - за породично становање индекс заузетости – 40% и индекс изграђености 1.2
 - за вишепородично становање индекс заузетости – 40% и индекс изграђености 1.6

Вертикална регулација

- Спратност планираних објеката дата у Плану је обавезујућа за одређени тип изградње и намену објекта. Породични објекат спратности П+2, вишепородични објекат спратности П+3

Грађевински елементи и испади на објекту

- Дозвољена је изградња грађевинских елемената и испада на нивоу првог спрата и виших етажа на фасадама објеката, према општим условима из тачке 5.1
- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију према општим условима из тачке 5.1

Ограђивање парцела

- Није дозвољено ограђивање парцела у овом подблоку у случају изградње вишепородичног објекта

Величина парцеле

- Минимална површина грађевинске парцеле на којој је могућа изградња породичног стамбеног објекта са три стамбене јединице износи 3.0ара.
- На парцелама већим од 7.5ари могућа је изградња слободностојећег вишепородичног стамбеног објекта према датим посебним параметрима

Интервенције на постојећим објектима до привођења намене планиране планом

- Дозвољена је само реконструкција постојећих објеката (без промене хоризонталних и вертикалних габарита), до привођења предметне парцеле намени, а код нове изградње (надградње, доградње) поштовати растојање грађевинске и регулационе линије

5.2.8. Посебна правила градње за блок Ц3

Намена

Вишепородично становање са пословањем

Вертикална регулација

- Надградњу до планиране вертикалне регулације извести уз поштовање постојеће висине кровног венца, не угрожавајући стабилност и функционалност постојећих структура

5.3. Правила урбанистичке парцелације

Оновни концепт Плана захтева пре свега препарцелацију постојећих катастарских парцела, тј. укрупњавање постојећих катастарских парцела, како би се добиле грађевинске парцеле реално пропорционалних габарита, што би створило услове за изградњу објеката таквих димензија које је могуће архитектонски обликовати на рационалан и функционалан начин у складу са параметрима датим у Плану. Овакав концепт проистиче пре свега из потребе да се створе услови за градњу објеката са пре свега хуманим карактером, који ће корисницима омогућити услове за квалитетан боравак и рад.

Општа правила парцелације

- Дозвољена је препарцелација и парцелација свих парцела уз услов задовољавања минималне површине прописане Планом и обезбеђивање приступа, што ће бити утврђено кроз израду Пројекта препарцелације и парцелације, а на основу Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.72/09, 81/09-спр., 64/2010-одлука УС и 24/2011)
- Новоформирана регулациона линија, дата у Плану, уколико се не поклапа са постојећом катастарском границом парцеле, представља нову границу парцеле, односно поделу између површине јавне намене и остале намене земљишта.
- Свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајницу (директно или индиректно преко приватног пролаза)
- Један објекат не може се налазити на две или више парцела
- Грађевинске парцеле за изградњу објеката образовно васпитног карактера (школа страних језика, музичка школа, школа плеса и слично, различити типови установа намењени деци предшколског узраста (вртићи, забавишта, играонице...), мини тржни центри, маркети и слично, формирати кроз израду планова пројеката парцелације и препарцелације и урбанистичких пројеката, а према стандардима и капацитетима за сваку специфичну намену, коју ће надлежни орган утврдити у сваком појединачном случају

Посебна правила парцелације

- План парцелације дат у графичком прилогу Плана је понуђено варијантно решење које омогућава реализацију планираних садржаја у складу са датим параметрима из Плана. Могућа је корекција у директној примени, која не спречава реализацију параметара утврђених Планом
- Планом парцелације обухваћени су само простори на којима су планирани непрекинути низови и слободностојеће вишеспратнице.

6. Смернице

6.1 Посебне смернице за спровођење

- план парцелације дат у Плану је усмеравајући
- уколико се укаже потреба да је за поједине локације за градњу неопходна додатна ближа разрада и усаглашавање са планираним параметрима и наменом Надлежни орган који издаје одобрење за градњу може захтевати израду урбанистичког пројекта ближе разраде локације у границама Плана
- Индекси заузетости и изграђености дати су на нивоу блока и могу бити различити на појединачним парцелама, али не могу прећи дате параметре који су прописани за тај блок. Параметри су дати као максималне вредности које је могуће реализовати уколико се задовоље сви остали урбанистички услови. Евентуална прекорачења задатих параметара утврђена су ради реализације непрекинутих низова у блоку А и подблоковима Б1 и Ц1 оријентисаним према улици Поручника Божидара.
- Примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (СЛ.ГЛ.РС. бр.50/2011) је једино могућа само у случају за параметре који нису Планом одређени

6.2 Интервенције на постојећим објектима до привођења намене планиране планом

До привођења намене планиране планом на постојећим објектима могуће је искључиво текуће одржавање и реконструкција објеката ради стварања услова за њихово безбедно и несметано коришћење.

Обрађивач:
ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ И
ИЗГРАДЊУ КРУШЕВАЦ Ј.П.